

406752

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אל טיבה
217194
נתקבל בתאריך
חתימת הפ"ד

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי טיבה
הועדה לבניה למגורים

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990

משרד הפנים
מינהל מרחב תכנון - דמלח
10-07-1994
בית דין
חוק ה"פ

שינוי מפורטת טב\מ\2504

שינוי לחכ' מתאר 15 s : טב\2000\560 מופקדת

שינוי לתוכנית מפורטת ממ\1232 : טב\2000\560\4 מאושר

ממ\560\13, טב\2139 מאושר

מקום : טיבה

תכנון

היוזם : עיריית טיבה וועדה מקומית

המתכנן : יוסף מחמוד גומעה - מהנדס

אוגוסט 1991

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
גישור תכנית מס. טב\מ\2504
טיבה
החליטה ביום 6/6/94 לאשר את התכנית
בנייה
מנהל מינהל התכנון
למנהלים

اللجنة المحلية لتنظيم والبناء - الطيبة
חוק התכנון והבניה תשכ"א - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה אל-טיבה
תכנית מס' טב/מ/2504
הומלצה להפקדה בישיבה מס'
מיום
מהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - אל טיבה

חוק הליכי תכנון (הוראות שעה) התש"ן 1990

א. שינוי תכנית מפורטת טב\במ\2504
 שינוי לתכנית מתאר טב\2000\560 מופקדת, 15 s
 שינוי לתכנית ממ\1232, טב\2000\560\4 מאושר
 ממ\560\13, טב\2139 מאושר

מחוז : המרכז
 נפה : השרון
 המקום : טיבה
 גוש : 8049 ח"ח\1,2,4,6,16, בשלמות \3,5,17-21
 גוש : 8072 חלקות \1-23, 25-26, בשלמות.
 שטח : 217.900 ד'

ב. גבולות התכנית : מסומנים בקו כחול בתרשים המצורף
 ג. בעלי הקרקע : שונים
 ד. יוזם התכנית : עיריית טיבה
 ה. מחבר התכנית : יוסף מחמוד גומעה - מהנדס בנין
 ו. מטרת התכנית :

1. פתוח דרכים ושבילים וביטול דרכים ישונות
2. קביעת שטח ציבורי פתוח ובנייני ציבור
3. בטול דרך והמרתה למגורים ג' ולשטח צ.פ.
4. ולשביל, ולבנייני ציבור.
5. אחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לחלק מחלקות.
6. קביעת הוראות בניה
7. קביעת חזית מסחרית.
7. קביעת קונטור בניה במגרשים הפנימיים.

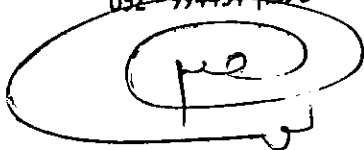
- ז. רשום דרכים : כל הדרכים בשטח התכנית נועדו להפקעה ותרשמנה ע"ש הרשות המקומית.
- ח. רשום שטחים ציבוריים : השטחים המיועדים לציבור "ש.נ.צ., ש.צ.פ., דרכים, שבילים ודרך משולבת" יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק.
- ט. שלבי ביצוע : תחילת בצוע התכנית תוך שנתיים מיום אשורה. כתחילת בצוע התכנית יחשבו הדברים הבאים :-
1. גמר 100% תשתיות כולל פריצת דרכים חדשות שבילים ניקוז, ביוב, חשמל וכו...
 2. בניה 30% מהשלדים של המבנים המיועדים למגורים וכן פתוח השטחים הציבוריים באופן יחסי לבניה למגורים.

י. הוראות כלליות : כל ההוראות של תכנית המתאר טב\2000\560 חלות על תכנית זו, ההוראות בקשר לשימוש האיזורים מפורט בלוח האזורים והמצורף ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

יא. תקנות כלליות לבריאות הציבור :

- א. נקודת: ע"י חלחול או באמצעות תעלות ניקוז לשביעת רצון משרד הבריאות ורשות הנקוד ואשורס.
- ב. ב"ב: 1. לא יותרו בורות סופגים מכל סוג שהוא.
2. כל המבנים יחברו למערכת ב"ב מרכזית.
3. שימושים היוצרים שפכים שאינם ביתיים יחויבו במתקני קדם טיפול טרם חיבורם לב"ב מרכזי.
4. לא תינתן תעודת גמר ולא יותר שימוש אלא בכפוף לביצוע פתרון מרכזי לב"ב.
- ג. אספקת מים : אספקת מים תהיה להנחת דעת רשות הבריאות ומגישי התכנית מתחייבים למצוא את כל הסדורים אשר יידרשו ע"י משרד הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיסיית, כימית ובקטריולוגית.
- ד. בריאות : מגישי התכנית מתחייבים למלא את דרישות משרד הבריאות ובאי כוחו המוסמכים וב"כ עליהם לבצע את הסדורים הסניטריים, ואנטי מלריים אשר משרד הבריאות דורש לבצע.
- ה. פסולת : מתקנים לאיסוף פסולת יוצבו בתחומי המגרשים במתקן סגור למניעת מפגעים וברואתיים וחזותיים ובשחיט ציבוריים יוצבו מתקנים לאיסוף פסולת בשטחים מקורים וסגורים למניעת מפגעים תברואתיים וחזותיים סוג המתקנים, גודלם, ומספרם יקבע בהתאם לכמות הפסולת הצפויה ולסוגיה בתיאום עם הרשות המקומית.
- יב. איכות סביבה : השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שידרש ע"י הרשיות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים חזותיים או אחרים.
- יג. הטל השבחה : הטל השבחה יחול על תכנית זו
- יד. התכנית כוללת ארבעה דפי הוראות (התקנון) וגליון אחד של תשריט בק"מ 1:1250 (התשריט) והם מחייבים
- יו. החניה תהיה ע"פ תקן חניה.

יוסף גומעה
 מדגוס אורחי מר. 41179
 טלפון 994434-052



חתימת מחבר התכנית

חתימת היוזם

לוח אגזורים לעבנית מס' פב/כח/2504

תבניות ייחודיים	קודי בנין		קודי בנין	שטחים לחטרות שרות		מקסימום שטח בניה ב-1% בדי	מס' יחידות דיוור	מספר הקומות	רוחב הזית	מציטום שטח המגרש ב- מ"ר	צבע אזור	האזור
	אזורי	צדדי		שטחים לחטרות	שרות							
1. קוץ בנין לנציצים	5.0	5.0	5.0	בהתאם לתסריט	מקסימום שטח בניה ב-1% בדי	מס' יחידות דיוור	מספר הקומות	רוחב הזית	מציטום שטח המגרש ב- מ"ר	צבע אזור	האזור	
				בהתאם לתסריט	מקסימום שטח בניה ב-1% בדי	מס' יחידות דיוור	מספר הקומות	רוחב הזית	מציטום שטח המגרש ב- מ"ר	צבע אזור	האזור	
2. בניה חדשה מעל לבניינים הקיימים	5.0	3.0	3.0	בהתאם לתסריט	מקסימום שטח בניה ב-1% בדי	מס' יחידות דיוור	מספר הקומות	רוחב הזית	מציטום שטח המגרש ב- מ"ר	צבע אזור	האזור	
3. תהיה לפי הקולצטור הקיים				בהתאם לתסריט	מקסימום שטח בניה ב-1% בדי	מס' יחידות דיוור	מספר הקומות	רוחב הזית	מציטום שטח המגרש ב- מ"ר	צבע אזור	האזור	
3. ככל המגדשים				בהתאם לתסריט	מקסימום שטח בניה ב-1% בדי	מס' יחידות דיוור	מספר הקומות	רוחב הזית	מציטום שטח המגרש ב- מ"ר	צבע אזור	האזור	

המחיר למטר מרובע 90

כל בניה תהיה לפי תכנית בנין ובנין הרשומה בקומיות אל שירות

המטבעות (1924-1925)
מתנת בניה גבוהה
ע"פ ע"מ

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אל - טיבה מיקוד 40400
טלפון : 09/992808

לכ'

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

מחוז המרכז

א.נ.,

הנדון : תחזית אוכלסית העיר טיבה לשנת 97.

להל"ו מס' עובדות יסוד אשר עליהן מתבססת התחזית לגודל אוכלוסיית טיבה:-

א. הבניה ברובה מתבצעת ע"י הון פרטי ללא עזרה מבחוצ, כגון משכנתא והלוואות לבניה למניה.

ב. מס' התושבים בטיבה בתחילת 93 הוא 22300 לפי למ"ס.

ג. ממוצע נפשות ליחידת דיור הוא 3.2 נפש ליחידה לפי תמא/31.

ד. צפוי מספר התושבים בטיבה בשנת 97 הינו 24000 נפש לפי תמא/31.

ה. זמן ביצוע הבניה עד איכלוס הבית מתמשך לתקופה ארוכה ביותר וזאת מסיבות שונות מהן בעיות תקציביות, בעיות תשתית, ביו, ומים, חשמל וכבישים.

ו. מס' היתרים ממוצע לחודש הינו כ- 8 היתרים ובממוצע 11 יחידות דיור.

ז. תוכניות בול"ל חושבו לפי 20% איכלוס ותוכניות וגילות חושבו לפי מס' היתרי בניה צפוי במקום.

מכל מה שנמנה לעיל יוצא שמספר איכלוסי הדירות קטן מאוד יחסית למספר היחידות שאפשר לבנות במבנים השונים.

להל"ו טולת איכלוסים צפויים בתקופה הנדונה:-

מס'	מס' תכנית	מס' איכלוסי דירות צפוי	מצב התכנית	מס' יחידות טופי	אחוז מסוש צפוי
.1	טו/במ/טו 2500	273	מאושר	1365	20%
.2	√טו/במ/טו 2501	196	מאושר <i>לפי תמ"ל</i>	981	20%
.3	טו/במ/טו 2502	110	מאושר	549	20%
.4	טו/במ/טו 2503	32	מאושר	156	20%
.5	טו /טו 2504	70	בהפקדה <i>לפי תמ"ל</i>	881	8%
.6	טו /טו 2505	99	בהפקדה	1104	9%
.7	טו /טו 2506	30	בהפקדה	426	7%
.8	טו /טו 2507	24	בהכנה	300	8%
.9	טו /טו 2508	41	בהפקדה	406	10%
.10	טו/במ/טו 1/2509	43	בהפקדה	215	20%
.11	טו /טו 2509	99	בהכנה	985	10%
.12	טו /טו 2593	61	בהכנה	469	13%
.13	טו/טו 1111 + מח/מח 25/560	120	מאושר		
		1198	סכ"ה		

כמות הדירות שיאוכלסו עד 97 הוא 1198

מס' התושבים החדשים בדירות אלו $1198 \times 3.2 = 3834$ נפשות .

מס' התושבים הכולל הוא $22300 + 2834 = 26134$ נפשות .

אנו תקווה שהועדה תאשר נתונים אלה ואפשר יהיה להפקיד את התוכניות.

בבגד
גמאל חג-יחיא
קהלס הועדה
דניאל
אנחנו
אנחנו
אנחנו